



**Ejerlav:** Udbyover By, Udbyneder

**Matr. nr.:** Matr. nr. 11da

## KØBSAFTALE

### Tilbudsformular indtil underskrevet af sælger

KØBSAFTALE.....	1
Tilbudsformular indtil underskrevet af sælger .....	1
Parterne .....	2
§ 1 – Baggrund og formål .....	2
§ 2 – Det solgte .....	2
§ 3 – Købesummen .....	3
§ 4 – Overtagelsesdag .....	3
§ 5 – Lokalplaner m.v. ....	4
§ 6 – Jordbundsforhold og arkæologiske forhold .....	4
§ 7 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret .....	6
§ 8 – Ejendomsvurdering .....	7
§ 9 – Sælger erklærer .....	7
§ 10 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven .....	8
§ 11 – Omkostninger.....	8
§ 12 – Betingelser for handlens gennemførelse .....	8
§ 13 – Aftalegrundlag i øvrigt.....	8
§ 14 – Beløb, navn på køber (tilbudsformular).....	9
Underskrifter .....	9

## Parterne

Randers Kommune  
Udvikling, Miljø og Teknik  
Laksetorvet 1  
8900 Randers C  
cvr. nr. 29189668

sælger og endelig overdrager herved til  
køber i henhold til aftalens § 13.

### § 1 – Baggrund og formål

- stk. 1* Sælger ønsker at sælge matr.nr. 11da, Udbyover By, Udbyneder med et grundareal på 2.010 m<sup>2</sup> ("Ejendommen"), jf. det som **bilag 1** vedlagte matrikelkort.
- stk. 2.* Sælger overdrager Ejendommen til køber med henblik på, at køber skal opføre ny bebyggelse til helårsbeboelse på Ejendommen i overensstemmelse med vilkårene i købsaftalen med bilag.

### § 2 – Det solgte

- stk. 1.* Det solgte omfatter matr.nr. 11da, Udbyover By, Udbyneder, med et grundareal på ca. 2.010 m<sup>2</sup>.
- stk. 2.* Ejendommen er beliggende Venusvej 2-12, 8970 Havndal.
- stk. 3.* Ejendommen sælges som den er og forefindes med beplantninger, bevoksninger mv. Der er etableret adgangsforhold til matriklen med boligvej. Der henvises i øvrigt til nærværende aftales § 5.
- stk. 4.* Der er etableret et tilslutningspunkt til Vandmiljø Randers. Der er ikke betalt tilslutningsbidrag herfor.

Der er desuden afsat stikledning til Havndal Vandværk. Havndal Vandværk har oplyst, at storparcellen er oprettet som Venusvej 2-4-6-8-10-12 med forbrugernummer 3290, og at der er betalt tilslutningsbidrag herfor.

- stk. 5.* Ejendommen sælges endvidere med de rettigheder og forpligtelser indeholdt i servitutter, hvormed den har tilhørt sælger.
- stk. 6.* Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen, der er vedlagt som **bilag 2**.
- stk. 7.* Køber er pligtig at respektere de servitutter, der påhviler ejendommen. Sælger må ikke aktivt til at påføre Ejendommen nye byrder.
- stk. 8.* Ejendommen er udstykket af sælger efter principperne i lokalplan H.1.5., delområde A, som vist på bilag 1. Køber er selv ansvarlig for at udstykke den samlede matrikel yderligere, såfremt det bliver aktuelt i forbindelse med købers konkrete byggeprojekt.

### **§ 3 – Købesummen**

- stk. 1.* Købesummen fremgår af nærværende aftales § 14 (tilbudsformular).
- stk. 2.* I tillæg til købesummen betales kloaktilslutningsafgift og øvrige tilslutningsafgifter til forsyningsselskaberne, dog ikke for stikledning afsat til Havndal Vandværk, idet der er betalt herfor, jf. § 2, stk. 4. Tilslutningsafgifterne afregnes særskilt af køber med forsyningsselskaberne. Der betales for hver boligenhed, og i henhold til udbyders takster.
- stk. 3.* Købesummen erlægges kontant på overtagelsesdagen, og bedes overført til kommunens konto i Nordea med følgende kontoplysninger 2212-5908764988 under henvisning til sagsnr. 13.06.02-Ø54-21-22/Christina Gaarn Fuglsang.
- stk. 4.* Køber overtager ikke nogen momsreguleringsforpligtelse fra sælger.
- stk. 5.* Køber overtager ingen gæld udenfor købesummen.

### **§ 4 – Overtagelsesdag**

- stk. 1.* Ejendommen overtages af køber den 1. i måneden efter handlen er endelig, jf. købsaftalens § 10. Køber betaler til sælger på anfordring de på ejendommen hvilende skatter og afgifter som forfalder efter overtagelsesdagen.
- stk. 2.* Sælger kan efter anmodning fra køber udstede en fuldmagt til brug for relevante byggeansøgninger på matriklen.
- stk. 3.* Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiger sælger sædvanlig refusionsopgørelse, hvis saldo berigtiges kontant. Refusionssaldoen skal foreligge senest 30 dage efter overtagelsesdagen.
- stk. 4.* Berigtiges refusionssaldoen ikke rettidigt, forrentes denne med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 2 pct. p.a. fra overtagelsesdagen.
- stk. 5.* Såfremt der ikke udstedes selvstændig ejendomsskattebillet for Ejendommen i forbindelse med udstykningen af denne, refunderer køber fra overtagelsesdagen Ejendommens forholdsmæssige andel af ejendomsskatterne i forhold til den samlede ejendoms areal, hvorfra Ejendommen er blevet udstykket.

## **§ 5 – Lokalplaner m.v.**

- stk. 1.* Ejendommen er omfattet af lokalplan H.1.5., delområde B, som køber ved sin underskrift, erklærer sig bekendt med. Lokalplanen er vedlagt nærværende aftale som **bilag 3**.
- stk. 2.* Købers opmærksomhed henledes på, at lokalplanen i sig selv ikke medfører pligt for Sælger til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen og at Sælger således ikke kan garantere, at områdets endelige udformning bliver som i lokalplanen.
- stk. 3.* Etablering af vejanlæg sker for købers regning. Parterne har aftalt, at tilkørsel til det boligområde, der etableres på den solgte grund, skal ske ad Venusvej.
- stk. 4.* Køber er forpligtet til at iagttage bestemmelserne i lokalplanens § 10 om etablerings- og medlemspligt vedr. grundejerforening.

- stk. 5.* Køber gøres bekendt med, at arealet er omfattet af Spildevandsplanen for Randers Kommune, 2009-2012. Spildevandsplanen vedlægges nærværende aftale som **bilag 4**.

## **§ 6 – Jordbundsforhold og arkæologiske forhold**

- stk. 1.* Der er ikke udført geotekniske prøveboringer på matriklen.
- stk. 2.* Kommunen påtager sig ikke ansvar for jordbundsforholdene, hvorfor køber opfordres til, for egen regning, at lade jordbunden undersøge yderligere.
- stk. 3.* Hvis køber efter overtagelsen får ukendte og væsentligt forøgede udgifter i forbindelse med funderingen, vil kommunen kunne tilbyde et forholdsmæssigt afslag i købesummen. Beløbets størrelse fastsættes som et, af kommunen, anslået værditab køber måtte lide ved at have købt en grund med en ukendt væsentlig mangel, og er således ikke nødvendigvis forbundet med den faktiske udgift til ekstrarfundering af købers konkrete projekt. Kravet skal rettes mod kommunen inden **4 måneder** efter overtagelsesdagen. En eventuel kompensation kan udbetales, når funderingen på grunden er udført.
- stk. 4.* Kommunen kan tilbyde at tilbagekøbe grunden, hvis købers geotekniske undersøgelser viser, at købers projekt ikke eller kun med meget store ekstraudgifter kan realiseres. Meget store ekstraudgifter skal her forstås som 50 pct. af grundens udbudspris eller derover.
- stk. 5.* Der er kun tale om ekstrarfundering, når dybden er større end 90 cm regnet fra grundens naturlige terræn.
- stk. 6.* Der gives ikke refusion for normalt funderingsarbejde. Til normalt funderingsarbejde regnes desuden:
- A. Udskiftning af fyld, muld, moseaflejringer (tørv, gytje o. lign.) til 90 cm under den solgte grunds terræn på salgstidspunktet,
  - B. Ekstra funderingsdybde for at imødegå gener fra udtørring af udtøringsfølsomme aflejringer,

C. Fundaments forstærkning (armering, betonforstærkning, jordudskiftning, forøgelse af fundamentets bredde o. lign.) på grund af svag eller uensartet bæreevne i aflejringer som i øvrigt betegnes som bæredygtige (sædvanligvis senglaciale eller ældre aflejringer) eller på grund af tungt byggeri eller punktbelastninger.

Der ydes således ikke refusion som følge af, at i øvrigt bæredygtige aflejringer har styrke- eller deformations egenskaber, ikke lever op til konkrete projektkrav.

- stk. 7.* Ejendommen er ikke kortlagt som forurennet, jf. jordforureningsattest vedlagt som **bilag 5**.
- stk. 8.* Hvis der konstateres forhold på arealet vedrørende forurening, afholder køber udgifterne hertil. Hvis udgifterne hertil overstiger 1.500.000 kr. ekskl. moms, er køber berettiget til at ophæve handlen.
- stk. 9.* Der er ikke foretaget arkæologiske prøvegravninger på arealet.

## **§ 7 – Anvendelsesbegrænsninger, byggepligt samt tilbagekøbsret**

- stk. 1.* På Ejendommen må opføres tæt-lav boligbebyggelse i overensstemmelse med lokalplan H.1.5., delområde B.
- stk. 2.* Grunden må ikke videresælges i ubebygget stand.
- stk. 3.* Køber er forpligtet til senest to år efter overtagelsesdagen at påbegynde bebyggelse af grunden og fuldføre byggeriet inden for rimelig tid efter påbegyndelsen. Ved rimelig tid forstås den frist, som fastsættes i henhold til byggetilladelsen. Såfremt byggeriet ikke er færdiggjort og køber har fået afslag eller undladt at søge om en forlængelse af fristen i henhold til byggetilladelsen, anses nærværende frist uden videre for overskreden.
- stk. 4.* Fælles for såvel videresalgsforbuddet som byggepligten gælder det endvidere, at byggeriet skal være af en sådan karakter og størrelse i forhold til grunden, at der ikke må antages at foreligge omgåelse. Bevisbyrden herfor påhviler køberen.

- stk. 5.* Sælger har tilbagekøbsret – men ikke pligt – til ejendommen eller det areal, der sælges, for et beløb svarende til købesummen efter nærværende skøde uden tillæg af renter eller andet og med fradrag af de af sælger afholdte tinglysningsafgifter vedrørende såvel nærværende handel som tilbagekøb, dersom bebyggelsen ikke påbegyndes og fuldføres som angivet ovenfor. De nødvendige handlinger til brug for den praktiske gennemførelse af tilbagekøbsret kan gennemtvinges via fogedretten, uden der forinden foreligger en anerkendelsesdom og uden sikkerhedsstillelse.
- stk. 6.* I den udstrækning, den solgte grund grænser til noget kommunen tilhørende areal, påhviler der den solgte grund fuld hegnspligt, hvis køber ønsker hegn opsat.
- stk. 7.* Bestemmelserne i nærværende § 7 begæres tinglyst som servitutstiftende på den solgte ejendom med Randers Byråd som påtaleberettiget.

## **§ 8 – Ejendomsvurdering**

- stk. 1.* Der er ikke indhentet mægler vurdering af arealet. Værdien af den solgte ejendom på anmeldelsestidspunktet svarer efter parternes bedste skøn til købesummen.
- stk. 2.* Den seneste offentlige ejendomsvurdering for ejendommen blev udfærdiget i 2020 med en værdi på 504.000 kr., heraf en grundværdi på 504.000 kr. Sælger har ikke anmodet skattemyndighederne om nyvurdering af Ejendommen.

## **§ 9 – Sælger erklærer**

- stk. 1.* Sælger erklærer, at
1. der Sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
  2. Sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
  3. der Sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,

4. Ejendommen overtages uden lejemål og brugsrettigheder af enhver art.

*stk. 2.* Sælger oplyser, at der ikke i Sælgers ejertid er etableret affaldsdepot eller losseplads på Ejendommen, ligesom der ikke fra Sælgers side er sket forurening af jorden/undergrunden med kemikalier eller andre særligt forurenende stoffer.

*stk. 3.* Sælger oplyser, at Sælger ikke har anvendt Ejendommen, og at Ejendommen, Sælger bekendt, ikke indeholder eller har været anvendt til oplaring, udvikling, produktion eller anbringelse af miljø-, og/eller sundhedsfarlige materialer, og at der Sælger bekendt ikke er nogen underjordiske tanke på Ejendommen.

#### **§ 10 – Erklæring i henhold til Sommerhusloven**

*stk. 1.* I henhold til § 8 i lovbekendtgørelse nr. 949 af 3. juli 2013 om sommerhuse og camping mv. erklærer køberen herved, at ejendommen erhverves til anvendelsesformål, der ikke er omfattet af nævnte lovs § 1.

#### **§ 11 – Omkostninger**

*stk. 1.* Sælger forestår berigtigelsen af handlen, tinglysning af skøde og udarbejdelse af refusionsopgørelse. Alle tinglysningsafgifter forbundet med handlen, herunder til tinglysning af skøde, betales af køber.

*stk. 2.* Hver part betaler sine egne eventuelle advokatomkostninger.

#### **§ 12 – Betingelser for handlens gennemførelse**

*stk. 1.* Nærværende købsaftale er betinget af købesummens betaling samt Randers Byråds godkendelse af salget.

*stk. 2.* Når betingelserne er opfyldt, er sælger pligtig at udstede endeligt skøde.

#### **§ 13 – Aftalegrundlag i øvrigt**

*stk. 1.* Aftalegrundlaget består udover nærværende købsaftale af:



- Bilag 1 – Matrikelkort
- Bilag 2 – Tingbogsattest
- Bilag 3 – Lokalplan
- Bilag 4 – Spildevandsplan
- Bilag 5 – Forureningsattest
- Bilag 6 – Kort over tilslutningsstiks placering
- Bilag 7 – Udskrift fra LER – Verdo Gadelys
- Bilag 8 – Udskrift fra LER – Verdo Gadelys, signaturforklaring
- Bilag 9 – Udskrift fra LER – Havndal Fjernvarme
- Bilag 10 – Udskrift fra LER – Fibernet Norlys
- Bilag 11 – Udskrift fra LER – Fibernet Norlys
- Bilag 12 – Udskrift fra LER – Fibernet Norlys, følgebrev
- Bilag 13 – Udskrift fra LER – Havndal Vandværk
- Bilag 14 – Udskrift fra LER – Tele TDC signaturforklaring
- Bilag 15 – Udskrift fra LER – Tele TDC
- Bilag 16 – Udskrift fra LER – Vandmiljø Randers, regn og spildevand
- Bilag 17 – Udskrift fra LER – Vandmiljø Randers, følgebrev
- Bilag 18 – Udskrift fra LER – Vandmiljø Randers, signaturforklaring

*stk. 2.* Køber erklærer ved sin underskrift af have modtaget kopi af aftalegrundlaget.

#### **§ 14 – Beløb, navn på køber (tilbudsformular)**

Det tilbudte beløb i kr. pr. kvm. inkl. moms: \_\_\_\_\_ kr.

#### **Underskrifter**

Som tilbudsgiver/køber:

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

---

Køber

Som sælger:

Dato:

RANDERS BYRÅD

---

Torben Hansen

Borgmester

---

Søren Degn-Pedersen

Chef for stab og bæredygtighed